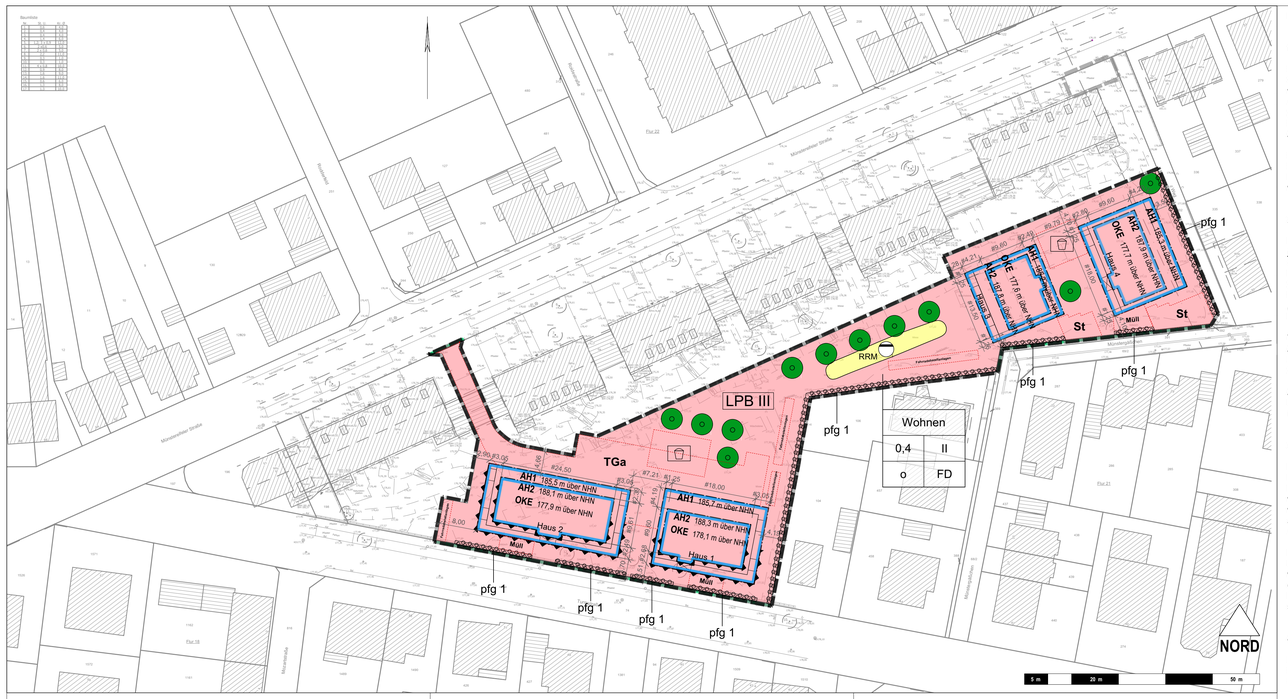

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße - Turmstraße"

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (i.S.v. § 13 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt:
0,4: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen der oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten, der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (hier: Gemeinschaftsgarage unterhalb der Geländeoberfläche), der Zufahrtsrampe für die Gemeinschaftsgarage unterhalb der Geländeoberfläche sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Siehe Planeinschrieb:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Sie bestimmt sich durch die Attikahöhe AH 1 (einschließlich Geländer/Absturzsicherung) und die Attikahöhe AH 2 (oberster Dachabschluss des jeweiligen Gebäudes), die jeweils für die gesamte Gebäudelänge gelten. Die jeweiligen maximal zulässigen Attikahöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Die jeweils maximal zulässige Attikahöhe AH 2 darf für technische Aufbauten, wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, untergeordnete Dachaufbauten u. ä., ausnahmsweise um maximal 1,00 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,00 m von allen Außenkanten des Gebäudes zurückversetzt angeordnet sind. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken.

Die jeweils maximal zulässige Attikahöhe AH 2 darf mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und mit Satelliten-Empfangsanlagen um maximal 1,00 m überschritten werden, sofern diese Anlagen um 1,00 m von allen Gebäudeaußenkanten zurückversetzt angeordnet sind.

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Attikahöhen AH 1 und AH 2 dürfen um bis zu 40 cm unterschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
Siehe Planeinschrieb:

II: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal 2.

3. Bauweise
Siehe Planeinschrieb:

o: Es gilt die offene Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist, bis auf die folgende Ausnahme, nicht zulässig:

4.2 Gemäß § 23 (3) BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen ausnahmsweise durch Terrassen um bis zu 1,20 m zulässig.

5. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

5.1 Die Anlage der offenen Stellplätze und die unterirdisch angelegte Gemeinschaftsgarage sind ausschließlich nur in den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. In der unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgarage sind auch baulich untergeordnete Technikräume zulässig. Innerhalb der für die unterirdisch angelegte Gemeinschaftsgarage festgesetzten Fläche ist ein oberirdischer Austritt im Außenraum mit Absturzsicherung und Überdachung zulässig.

5.2 Fahrradabstellanlagen sind ausschließlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgarage und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB, mit dem Zweck der Bereitstellung von Freizeit- und Erholungsflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB mit dem Zweck der Bereitstellung von Spielflächen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.5 Standplätze für Abfallbehälter sind ausschließlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Versorgungsleitungen

Niederspannungsleitungen sowie sämtliche der Versorgung des Gebiets dienende Versorgungsleitungen sind im gesamten Plangebiet in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

7. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Das auf den über- und unterbauten sowie den sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und auf der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser in einer zu begrünenden Rückhaltemulde mit einer Fläche von insgesamt 100 m² und einem Rückhaltevolumen von insgesamt 40 m³ zurückzuhalten.

8. Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregenung
Siehe Planeinschrieb:

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKE) wird in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt und gilt jeweils für die gesamte Gebäudelänge.

Die Gebäude sind bis zur OKE wasserdicht zu errichten. Dies gilt auch für Kellereöffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen und ähnliches.

9. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vermeidungsmaßnahme V1a (baubedingt): Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme der Vegetation
Die Maßnahmen zur Beseitigung der Gehölze und zur Inanspruchnahme der Krautschicht müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden. Dies ist der Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden. Die Inanspruchnahme der Vegetation ist außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 31. September durchzuführen. Durch die zeitliche Begrenzung der Flächeninanspruchnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) für wildlebende Vogelarten eintritt. Die beschriebene Maßnahme dient vor allem dazu, den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen und ihren Entwicklungsstadien sowie Nestern) zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme V1b (baubedingt): Ökologische Baubegleitung
Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 31. September ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die Flächen frei von Brutgeschehen sind.

Vermeidungsmaßnahme V2 (baubedingt): Durchführung von Abrissmaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wildlebender Vogelarten oder ökologische Baubegleitung
Abrissmaßnahmen am Gebäudebestand im Plangebiet sind außerhalb der Brutzeit von Vogelarten durchzuführen, um zu vermeiden, dass Eier oder Jungvögel von an Gebäuden brütenden Vögeln durch Eingriffe direkt gefährdet werden. Falls Abrissarbeiten innerhalb der Brutzeit nicht zu vermeiden sind, ist durch vorgezogene Kontrollen bzw. eine ökologische Baubegleitung und ggf. zu ergreifende Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass es nicht zu einer Gefährdung von Vogelbruten kommt. Die Maßnahmen sind erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen, Entwicklungsstadien) für wildlebende Vogelarten zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme V3: Maßnahmen gegen Vogelschlag
Zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen mit transparenten Glasfassaden, Glasbrüstungen, Balkonverglasungen, Eckverglasungen und transparenten Windschutzwänden sind diese mit geprüften Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren, Ätzverfahren, Sandstrahlverfahren oder Folien gemäß dem Stand der Technik (z.B. österreichische Norm ONR 191040; Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012; Vogelschlag an Glasflächen vermeiden, BayLfU, 2010) auszustatten und / oder in Verbindung mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen wie z.B. ausreichenden Sonnenschutzsystemen o. ä. auszuführen, die einen nachweisbaren wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen mit den o. g. baulichen Elementen aus Glas bewirken. Der alleinige Einsatz von an Glasoberflächen aufgebrachten Vogelsilhouetten oder die alleinige Verwendung von reflexionsarmem Glas sowie die Verwendung von Produkten mit UV-Markierungen ist unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Anordnung der o. g. baulichen Elemente aus Glas Kollisionen von Vögeln ausgeschlossen werden können.

Vermeidungsmaßnahme V4: Einsatz insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtungsmittel
Bei der Anordnung von Beleuchtungskörpern innerhalb der privaten Grundstücksflächen zum Zweck der Beleuchtung privater gemeinschaftlich genutzter Erschließungs-, Platz-, und Spielflächen sowie sonstiger gemeinschaftlich genutzter privater Flächen sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED-Beleuchtungsmittel) zu verwenden.

Die Vorgaben zur Einhaltung der zusätzlich zu berücksichtigenden Regelungen des § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG), sowie des Artikel 5 der EU-Vogelschutz-Richtlinie sichern eine Übereinstimmung der Festsetzungen mit den entsprechenden übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen.

10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

10.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin; einsehbar bei der Stadt Rheinbach) entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich (LPB) III zu treffen.

Die Zuordnung zwischen dem dargestellten LPB und dem maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich aus nachfolgender Übersicht:

LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
I	<= 55
II	<= 60
III	<= 65
IV	<= 70
V	<= 75
VI	<= 80
VII	> 80*

*Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine/n schalltechnische/n Untersuchung/Nachweis niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 nachgewiesen werden.

10.2 Schutz der Nachtruhe

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) folgende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:

- Die Räume sind mit sogenannten Lüfterfenstern zu versehen, welche den Luftaustausch im Raum auch bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.
- Alternativ kann der Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern auch durch eine zentrale Lüftungseinrichtung gewährleistet werden.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1 Pflanzgebot Einzelbäume

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume gemäß der nachstehenden Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können in einem Radius von 2,0 m verschoben werden. Die Baumstandorte der festgesetzten Baumreihen sind dabei in gleichmäßigem Abstand zueinander anzulegen. Abgängige Bäume sind möglichst artgleich entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste 1
Qualität: mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides `Columnare Typ Ley I` (Spitzahorn)
Acer platanoides `Columnare Typ Ley II` (Spitzahorn)
Carpinus betulus `Frans Fontaine` (Hainbuche)
Crataegus x lavallei `Carrierei` (Apfeldorn)
Liquidambar styraciflua `Paarl` (Amberbaum)

11.2 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1)

Innerhalb der festgesetzten flächenhaften Pflanzgebotsflächen (pfg 1) sind laubtragende Schnitthecken gemäß der nachstehenden Pflanzliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Schnitthecken pflanzungen sind möglichst artgleich zu ersetzen.

Pflanzliste 2
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus `Frans Fontaine` (Hainbuche)
Crataegus (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuchenhecke)
Fagus sylvatica f. purpurea (Blutbuche)
Ligustrum (Liguster)
Philadelphus coronarius (Falscher Jasmin / Pfeifenstrauch)

11.3 Fassadenbegrünung

Die Außenwandflächen der Vollgeschosse sind, mit Ausnahme der Außenwandflächen, deren Oberflächen aus Holz oder Holzwerkstoffen bestehen, außerhalb von Außenwandöffnungen und den dazu einzuhaltenden brandschutztechnischen Abständen sowie außerhalb der brandschutztechnisch einzuhaltenden Abstände zur Oberkante des obersten Vollgeschosses des jeweiligen Gebäudes, vollflächig mit standortgerechten selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Zulässig sind bodengebundene oder fassadengebundene Systeme sowie Kombinationen aus beiden Systemen. Bei der Verwendung bodengebundener Systeme beträgt der Pflanzabstand je Pflanze 1,0 m bei selbstklimmenden Pflanzen und 2,0 m je Pflanze bei Rank- und Schlingpflanzen. Bei Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen und/oder Ranksysteme vorzusehen. Die Fassadenbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind möglichst artgleich zu ersetzen. Für die Fassadenbegrünung ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens je Gebäude ein Bewässerungs- und Pflegekonzept nachzuweisen.

12. Vorhaben- und Erschließungsplan

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich ein Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform:

Die Dächer der Hauptgebäude und der überdachten Fahrradabstellanlagen sind ausschließlich in Form von Flachdächern (FD) mit einer Dachneigung bis einschließlich 6° zulässig.

2. Dachdeckung

Hauptgebäude:
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % ihrer Dachfläche extensiv zu begrünen. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 6 cm auszuführen.
Aufständerungen für Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind oberhalb der Dachbegrünung, unter Einhaltung der Höhenbeschränkung für Anlagen zur solaren Energiegewinnung gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen, Teil I, Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 2.2 Höhe der baulichen Anlagen, zulässig.

Unterirdisch angelegte Gemeinschaftsgarage:
Bei der unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgarage ist die obere Abschlussfläche außerhalb der Gebäude, der Terrassen und der oberirdischen Erschließungs- und Spielplatzflächen mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat oder Erdreich abzudecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Überdachte Fahrradabstellanlagen:
Die Dächer der überdachten Fahrradabstellanlagen sind extensiv zu begrünen. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 6 cm auszuführen.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans unzulässig.

3. Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Die Anordnung von Satelliten-Empfangsanlagen ist ausschließlich auf der Dachfläche der Hauptgebäude zulässig. Die Höhenbeschränkung von Satelliten-Empfangsanlagen auf der Dachfläche von Hauptgebäuden gem. den Vorgaben der textlichen Festsetzungen, Teil A, Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 2.2 Höhe der baulichen Anlagen ist einzuhalten. Außenantennen sind generell unzulässig.

4. Fassadengestaltung

Für die Herstellung der Außenwandoberflächen von Gebäuden ist ausschließlich nur die Verwendung von Putzen und Holz zulässig. Eine jeweils anteilige Verwendung beider Materialien je Gebäude als Außenwandoberfläche ist zulässig.

Bei der Fassadengestaltung sind die Verwendung von grellen Farben (z.B. Neonfarben), fluoreszierenden Farben, Volltonfarben und schwarzer Farbe, die Verwendung glänzender Oberflächen (mit Ausnahme von Glas) sowie die Verwendung spiegelnder Oberflächen unzulässig.

Bei der Fassadengestaltung sind zudem die Vorgaben der textlichen Festsetzungen, Teil A, Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 11.3 Fassadenbegrünung, einzuhalten.

5. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht mit Wegen, oberirdischen Stellplätzen, Spielplätzen, Fahrradabstellanlagen und Aufstellflächen für freistehende Abfallbehälter überbaut werden, als Rasenflächen dauerhaft zu begrünen.

Außerhalb von Gebäuden sind die Aufstellflächen für freistehende Abfallbehälter auf mindestens drei Seiten zu bepflanzen und die vierte Seite bis auf einen höchstens 1,20 m breiten Zugang abzuschirmen. Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten sind dabei in jedem Fall blickdicht zu bepflanzen. Gleiches gilt bei der Aufstellung von Mülltonnenschränken.

6. Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die vom Rat der Stadt Rheinbach am 02.12.2019 beschlossene „Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Rheinbach. Die Festsetzungen der Satzung sind entsprechend anzuwenden.

7. Einfriedungen:

Einfriedungen in Form von Zäunen und Mauern sind innerhalb des Plangebiets generell unzulässig. Einfriedungen in Form von Hecken sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Zulässigkeit von Einfriedungen in Form von Hecken wird jedoch in Bezug auf ihre räumliche Anordnung, die Dimensionierung der Anpflanzungen sowie auf die zu verwendenden Pflanzenarten ausschließlich auf die Vorgaben der Planungsrechtlichen Festsetzungen, Teil A, Pkt. 11.2 i. V. m. den zugehörigen zeichnerischen Festsetzungen (hier: pfg 1) dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschränkt. Darüber hinaus sind Einfriedungen in Form von Hecken innerhalb des Plangebiets generell unzulässig.

III Hinweise

1. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) wird hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.:02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende, wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können. Auf § 29 DSchG (Kostentragung) wird hingewiesen.

2. Böden und Baugrund

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden soll gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18915 zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschuthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (siehe § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen.

Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen. Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

3. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der beiden im Planungsstand befindlichen Wasserschutzgebiete WSG Swisttal Heimherzheim Ludendorf, Wasserschutzzone III B, des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal und WSG Dirmerzheim, Wasserschutzzone III B (voraussichtlich ab dem Jahr 2050). Die unterirdische Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger, löslicher) Stoffe ist generell unzulässig. Die oberirdische Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger und löslicher) Stoffe ist nur in Lagerbehältern und bis zu einem Gesamtvolumen aller Lagerbehälter in Summe bis maximal 20.000 l zulässig. Anlagen zur Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger und löslicher) Stoffe müssen die Anforderungen an eine Lagerung im Wasserschutzgebiet erfüllen.

Die Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig beim Amt für Umwelt und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises einzureichen. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide vorliegen. Betriebsstörungen und sonstige Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser gelangen, sind unverzüglich - außerhalb der Dienstzeiten über die Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreises, Telefon 02241/12060 - dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses möglichst genau anzugeben.

4. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Der abzuschiebende Bereich und die Vorgehensweise ist vorab mit dem KBD abzustimmen.

Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernat 22: Gefahrenabwehr, Hafensicherheit, Kampfmittelbeseitigung, Tel.: 0221 / 475 97190) zu verständigen (vgl. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf / KBD, vom 16.01.2019, Aktenzeichen 22.5-3-5382048-11/19/).

Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5. Schutz vor Einbruch

Zum Schutz vor Einbrüchen wird bei der Planung von Hochbaumaßnahmen empfohlen, alle Gebäude und Nebenanlagen in Form von Gebäuden an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen auszustatten. Die Polizeidienststellen bieten dazu kostenfreie Beratungsmöglichkeiten an. Ein Kontakt ist telefonisch unter der Rufnummer 0228/157676 oder per E-Mail unter einbruchschutz.bonn@polizei.nrw.de möglich.

6. Energiesparmaßnahmen

Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf besteht. Die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte vorrangig sein. Die aktive Solarenergienutzung soll durch Aufbringung von Solaranlagen auf Dachflächen mit einfachen, für die Anbringung geeigneter Form und Neigung erfolgen. Zur passiven Solarenergienutzung soll durch den Bau kompakter Gebäude und durch entstehende Ausrichtung der Fassaden Wärmeverlust verhindert werden.

7. DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden in der Stadtverwaltung Rheinbach, Schwegelstraße 23, 53359 Rheinbach, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

8. Bergbau

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet ist in den nächsten Jahren nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Durch Grundwasserabsenkungen und den späteren Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Grundsätzlich können Grundwasserabsenkungen zu Rissbildungen an Gebäuden führen. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Grundwasserstand zu prüfen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Von Seiten der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, wird eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgerweg 2, 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband, 50126 Bergheim empfohlen.

9. Richtfunktrassen

An das Plangebiet im Nordwesten unmittelbar angrenzend werden Richtfunktrassen der Telefónica GmbH & Co. OHG (Linknummern: 306530371, 306554348) geführt. Um mögliche Beeinträchtigungen von Funkverbindungen zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z.B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 201 m ü NHN mit dem Betreiber der Richtfunktrasse abzustimmen.

10. Lichtemissionen

Über die Festsetzung zum Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel hinaus wird die Durchführung der folgenden, in der LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung" für die Beleuchtung von Außenflächen, Gebäudevorplätzen und Parkplätzen aufgeführten Maßnahmen empfohlen:

- Verteilte Niedrigmastleuchten sind bei nicht zu großem Abstand im Allgemeinen besser als Hochmastanlagen geeignet, Störlicht in der Umgebung zu vermeiden.
- Die Lichtabstrahlung soll gezielt auf die zu beleuchtende Fläche beschränkt werden. Eine seitliche Lichtabstrahlung oberhalb von 70 Grad zur Vertikalen soll vermieden werden.
- An Fassaden und gegebenenfalls auch auf Masten sollen möglichst asymmetrische Planflächenscheinwerfer eingesetzt werden.
- Ein Einblick in die Lichtaustrittsflächen der eingesetzten Leuchten sollte von außerhalb nicht möglich sein.
- Bedarfsabhängig kann eine nächtliche Leistungsreduzierung oder vollständige Abschaltung möglich sein.
- Wenn Bewegungsmelder eingesetzt werden, sollen zur Vermeidung von Belästigungen in der Nachbarschaft der räumliche Ansprechbereich bedarfsgerecht und die Einschaltdauer nicht zu kurz eingestellt werden.
- Fahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände kann störende Lichtimmissionen verursachen, wenn die Lichtkegel der Fahrzeuge in benachbarte Wohnungen leuchten. Konstruktive Sichtschutzmaßnahmen können das Problem minimieren.

Verfahrensvermerke

Anlage 06

Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand __.__.____) zugrunde und sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Siegburg, den __.__.____

(SIEGEL) .....

Planzeichnung

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Siegburg, den __.__.____

(SIEGEL) .....

Planverfasser

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro URBANOPHIL.KOELN - Stadtplaner - Philipp Skoda in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich V, Planung und Umwelt, der Stadt Rheinbach erarbeitet

Köln, den __.__.____ Rheinbach, den __.__.____

..... (Stadtplaner)

Der Bürgermeister
im Auftrag
..... (Fachbereichsleiterin) (SIEGEL)

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 16.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am 30.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach vom 16.03.2021